

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

"BASES PARA UN PROYECTO DE LEY QUE PERMITA TRAMITAR EN
JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE
FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA"



Al conferirse el Grado Académico de
LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y los Títulos Profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 1994

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
04
TC (1441)

INTEGRANTES DE LA
JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO: Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I: Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II: Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL III: Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV: Br. Erick Fernando Rosales Orizábal
VOCAL V: Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO: Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL

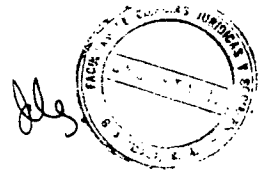
DECANO: Lic. Carlos Rubén García Peláez
EXAMINADOR: Lic. Jorge Luis Granados Valiente
EXAMINADOR: Lic. Genaro Orozco Monzón
EXAMINADOR: Lic. René Armando Rosales Gatica
SECRETARIO: Lic. Emilio Sequén Jocop

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico-Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



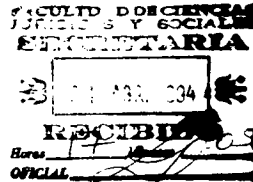
FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



1411-94

GUATEMALA, 19 de Abril de 1.994

SEÑOR DECANO DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
DECANATURA



SEÑOR DECANO:

Respetuosamente tengo a bien dirigirme a usted, informándole, que por resolución de fecha 10 de Noviembre de 1.993 de esa Decanatura, se me designó consejero de Tesis del Alumno: ELDER VARGAS ESTRADA, en su trabajo intitulado "BASES PARA UN PROYECTO DE LEY, QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS RUSTICAS O URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA".

Al Ponente se le orientó en lo que a nuestro entender es pertinente en esta clase de investigaciones, se le sugirió delimitar el ámbito espacial del estudio unicamente a las fincas urbanas y habiendo sido aceptada tal sugerencia se modificó el título del trabajo quedando en definitiva así: "BASES PARA UN PROYECTO DE LEY, QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA".

Tengo la convicción de que el presente trabajo de tesis reúne suficientemente los requisitos que posibilitan continuar el trámite que corresponde, y así lo recomiendo.

ATENTAMENTE

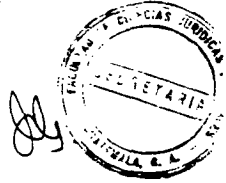
Lic. Roberto Armando Morales.

Roberto Armando Morales
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 13
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, abril veinticinco, de mil novecientos noventa-
cuatro. -----

Atentamente pase al Licenciado JOSE LUIS AGUILAR MENDEZ,
para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachi-
llero ELDER VARGAS ESTRADA y en su oportunidad emita el dic-
tamen correspondiente. -----



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

Guatemala, 3 de mayo de 1994

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

- 4 MAYO 1994

RECIBIDO
Hors 13
OFICIAL

Licenciado Juan Francisco Flores Juárez
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas
y Sociales Universidad de San Carlos de
Guatemala
Su Despacho.

Respetuosamente me dirijo a usted, con el objeto de manifestarle que por resolución emanada de esa Decanatura, se me designó como Revisor de Tesis del Bachiller **ELDER VARGAS ESTRADA**, quien elaboró el trabajo intitulado: "**BASES PARA UN PROYECTO DE LEY QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL, LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA**".

El trabajo de tesis presentado, se encuentra a mi juicio bien concebido y nos presenta un recorrido histórico de los Bienes, los Derechos Reales, la Posesión entre otros para concluir se hace necesario el que se cuente en Guatemala, con una legislación que se adapte a la realidad de los Excesos de las Fincas Urbanas existentes en el Estado de Guatemala, y que el trámite para su legalización sea rápido y no como sucede que, el Proceso Administrativo actual, es lento, engorroso, oneroso para el interesado que, en algunos casos nos demuestra el ponente, se ha llevado hasta tres años en su trámite.

En consecuencia se comparte los conceptos vertidos por el señor asesor de Tesis en el sentido de que el trabajo presentado cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento Técnico Profesional y Público de Tesis.

En tal virtud, emito DICTAMEN FAVORABLE para que el trabajo en mención pueda ser discutido en el examen público de tesis, previo a la obtención del grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los Títulos Profesionales de Abogado y Notario.

Sin otro particular me suscribo del señor Decano deferentemente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. José María Aguilar Méndez
ABOGADO Y NOTARIO

REPUBLICA DE GUATEMALA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, mayo cinco, de mil novecientos novecicuatro.-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del Bachiller ELDER VARGAS ESTRADA intitulada "BASES PARA UN PROYECTO DE LEY QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL, LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico Profesionales y Público de Tesis. -----



[Firma manuscrita]



DEDICATORIA DE LA TESIS

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:

Por haberme proporcionado la oportunidad de obtener el título, mediante beca otorgada, de Administrador de Empresas y ahora los títulos de Abogado y Notario.

A MIS AMIGOS Y ASESORES:

Lic. Juan Franciso Flores Juárez

Lic. Roberto Armando Morales

Lic. José Luis Aguilar Méndez

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
LOS BIENES, DERECHOS REALES, POSESION Y PROPIEDAD	
1. LOS BIENES	
1.1. Definiciones doctrinarias de bienes	5
1.2. Definiciones de bienes en la Legislación Guatemalteca	7
1.3. Clasificación de los Bienes:	
1.3.1. Doctrinaria	7
1.3.2. Por grupos principales	8
1.3.3. En la Legislación Guatemalteca	9
2. LOS DERECHOS REALES:	
2.1. Definición	13
2.2. Naturaleza Jurídica:	
2.2.1. Teoría Clásica	13
2.2.2. Teoría Personalista	14
2.2.3. Teoría Ecléctica	14
2.3. Diferencias entre Derecho Real y Personal:	
2.3.1. Por razón de las personas	15
2.3.2. En relación al objeto	15
2.3.3. Por el poder que se atribuye a los Titulares	15
2.3.4. Desde el punto de vista de su eficacia	15
2.3.5. Por los modos de originarse	15
2.3.6. Atendiendo a su duración	16
2.4. Clasificación de los Derechos Reales	16
2.5. Los Derechos Reales reconocidos por la Legislación Guatemalteca	18
3. LA POSESION:	
3.1. Concepto:	
3.1.1. En sentido doctrinario	19
3.1.2. En la Legislación Guatemalteca	20
3.2. Definición	20
3.3. Naturaleza Jurídica	20
3.4. Ambito u objeto	21
3.5. Elementos:	

3.5.1.	Corpus	21
3.5.2.	Animus	21
3.6.	Clasificación	22
3.7.	Condicionantes:	
3.7.1.	La Buena Fe	23
3.7.2.	Que sea pública	23
3.7.3.	Que sea pacífica	23
3.7.4.	Que sea continua	24
3.7.5.	Por tiempo específico	24
3.8.	Vicios:	
3.8.1.	Mala fe	24
3.8.2.	Discontinua	24
3.8.3.	Violenta	25
3.8.4.	Clandestina	25
3.9.	Prohibiciones	25
3.10.	Registro y dominio	26
4.	LA PROPIEDAD:	
4.1.	Concepto:	
4.1.1.	En sentido doctrinario	27
4.1.2.	En la Legislación Guatemalteca	28
4.2.	Dominio: Noción y diferencia de la propiedad	28
4.3.	Breve evolución histórica:	
4.3.1.	Epoca Primitiva	29
4.3.2.	Epoca Romana	29
4.3.3.	Edad Media	30
4.3.4.	Edad Moderna	30
4.3.5.	La propiedad en la época actual	30
4.4.	Definición de Propietario	31
4.5.	Derechos y deberes del propietario	31
4.6.	Clasificación:	
4.6.1.	Perfecta e imperfecta	32
4.6.2.	De Dominio directo y Dominio útil	32
4.6.3.	De Dominio Público y Privado	32
4.6.4.	Colectiva y Privada	32
4.6.5.	Comunal	33
4.6.6.	Rústica y Urbana	33

4.6.7.	Vertical y Horizontal	33
4.7.	Función social de la propiedad	35
4.8.	Extensión de la propiedad	37
4.9.	Características de la propiedad	37
4.10.	Modos del adquirir la propiedad	37
5.	Resumen del capítulo	38

CAPITULO II

LA JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL

1.	Introducción	39
2.	Concepto de jurisdicción voluntaria	39
3.	Concepto de jurisdicción voluntaria notarial	39
4.	Antecedentes en Guatemala de la jurisdicción voluntaria notarial	40
5.	Fines propuestos	41
6.	Beneficios que se obtendrán	42
7.	Principios en que se fundó el procedimiento propuesto	42
8.	Actuaciones notariales	44
9.	Resumen del Capítulo	45

CAPITULO III

LAS FINCAS Y LOS EXCESOS

1.	Introducción	47
2.	LAS FINCAS	
2.1.	Datos estadísticos	48
2.2.	Concepto de Finca	49
2.3.	Clasificación:	
2.3.1.	Finca Rústica	49
2.3.2.	Finca Urbana	50
2.3.3.	Finca Colindante	50
2.4.	ELEMENTOS:	
2.4.1.	Elemento interno	50
2.4.2.	Elemento externo	50
2.5.	Vocablos de Importancia	50
2.6.	Derecho Urbanístico Guatemalteco	52

3.	LOS EXCESOS	
3.1.	Definiciones de Excesos:	
3.1.1.	Legal	54
3.1.2.	Doctrinaria	54
3.2.	Naturaleza de los Excesos	55
3.3.	Sujetos Legales de Propiedad:	
3.3.1.	La Nación	55
3.3.2.	El Municipio	56
3.4.	Clases de Excesos:	
3.4.1.	Rústicos	56
3.4.2.	Urbanos	56
3.5.	Formas de Adquirir los Excesos:	
3.5.1.	Gratuita	56
3.5.2.	Onerosa	57
3.6]	Instituciones ante las cuales se puede iniciar el trámite de asignación de excesos	57
3.7.	Condiciones para la inscripción gratuita de los excesos urbanos	58
3.8.	Prescripción	59
4.	Resumen del Capítulo	59

CAPITULO IV
EL PROCEDIMIENTO POR LA VIA ADMINISTRATIVA GUBERNAMENTAL PARA
LEGALIZAR, ADJUDICAR E INSCRIBIR LOS EXCESOS DE TIERRA
EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO DE
GUATEMALA

1.	Introducción	61
2.	Aclaración Importante	61
3.	Base legal para la propiedad de los excesos de tierras urbanas	62
4.	Base legal para la Inscripción de los excesos de tierras urbanas	63
5.	Procedimiento administrativo gubernamental para legalizar, adjudicar e inscribir los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala	63
	A) Descripción del Procedimiento	63
	B) Esquema del Procedimiento	78
	C) Cuadro Comparativo de Tiempos	79
	D) Crítica	80

CAPITULO V

EL PROCEDIMIENTO EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL PROPUESTO. PARA TRAMITAR LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA

1.	Introducción	81
2.	Justificación de la Investigación	82
3.	Planteamiento del Problema	83
4.	Marco Jurídico para considerar la legalización y adjudicación de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por jurisdicción vo- luntaria notarial	84
5.	Hipótesis planteada	85
6.	Objetivos de la Investigación	85
7.	Supuestos de la Investigación	85
8.	Práctica de la Investigación	86
9.	Resumen de la Investigación Realizada	94
10.	Exposición de Motivos	95
11.	El Proyecto de Ley	97
12.	Esquema del Procedimiento	106
13.	Cuadro de Diligencias y Tiempos Establecidos	107
14.	Cuadro Comparativo del Procedimiento Administrativo Gubernamental y El Procedimiento Propuesto	108
15.	Análisis	109
16.	Conclusiones	111
17.	Recomendaciones	112
18.	Fuentes de Consulta	113
19.	Anexos	114

INTRODUCCION

I. ACLARACION:

Antes de exponer el presente trabajo, es importante aclarar que el aporte presentado no fué confeccionado únicamente por consultas de obras bibliográficas, que se han escrito por diversos autores; y que tienen relación con las distintas instituciones que giran en torno a los excesos de tierras existentes en fincas urbanas. Para la elaboración del trabajo presentado, además de consultas bibliográficas y de leyes relacionadas con el tema, se llevó a cabo una investigación que tuvo como universo las 22 gobernaciones departamentales y las 330 municipalidades, que funcionan en nuestro país, en igual número de municipios.

Respecto a las gobernaciones departamentales por ser el universo reducido se encuestaron todas; para las municipalidades se determinó una muestra de un 25% del universo, constituyendo un total de 83 municipalidades. El número de boletas que las gobernaciones departamentales contestaron fué de 22, es decir el 100%; y de las 83 boletas remitidas a las municipalidades se obtuvieron 70 contestadas, que representan el 21% del universo municipal; por lo tanto puede indicarse que las muestras son sumamente representativas de los universos determinados.

Los datos recopilados en la encuesta realizada, sirvieron de base para la preparación del proyecto de ley que se presenta, regulándose en el mismo el procedimiento para la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala, por jurisdicción voluntaria notarial.

II. ANTECEDENTES E IMPORTANCIA:

El territorio del Estado de Guatemala tiene una extensión de 108,889 kilómetros cuadrados, sin incluir Belice. Son propietarios del área territorial indicada: El Estado, los municipios que lo integran y los particulares, ya sean, éstos últimos, personas naturales o jurídicas. Los particulares deberían tener inscritas, a su nombre, sus correspondientes propiedades territoriales en el Registro de la Propiedad, con sus respectivas áreas, que tendrían que coincidir entre el área inscrita y el área que física y realmente tienen tales propiedades. Sin embargo, existen infinidad de casos en los que el área registrada de un

terreno es menor que el área física real que contiene dicho terreno, surgiendo en consecuencia los llamados excesos de tierras, que se dividen en rústicos o urbanos.

El artículo 459, numeral 7o. del Código Civil, expone que los excesos de tierras ya sean rústicos o urbanos pertenecen a la nación de conformidad con la ley; así mismo los artículos 170 y 171 de la Ley de Transformación Agraria, contienen que los excesos de tierras urbanas pertenecen al Estado o al municipio de su ubicación, considerándose para ello los parámetros establecidos en los citados artículos.

Tanto los excesos rústicos como los urbanos, pueden adjudicarse a los particulares, cumpliendo con lo estipulado en el procedimiento administrativo gubernamental vigente regulado en el cuerpo legal antes citado. Analizando el conjunto de normas, contenidas en el cuerpo legal referido, que regulan el procedimiento administrativo gubernamental vigente, se indica que el mismo es causa básica de la no legalización, adjudicación e inscripción de la propiedad de los excesos de tierras, existentes en fincas urbanas ubicadas en el Estado de Guatemala, pues es un procedimiento que presenta las siguientes dificultades:

- a) Es altamente engoroso, por la diversidad de diligencias que lo integran;
- b) Contiene deficiencias técnico-jurídicas por disponer normas ambiguas y no asignar tiempos a considerables diligencias;
- c) Demasiado extenso, por el tiempo que en la práctica absorbe un expediente; y
- d) Significativamente oneroso, para los particulares, por la diversidad de profesionales que intervienen en el expediente.

En el Estado de Guatemala es necesario legalizar, adjudicar y registrar la propiedad de la tierra que constituye exceso urbano; sin embargo el procedimiento referido constituye un valladar para tal propósito, por lo que es conveniente considerar las deficiencias que presenta dicho procedimiento. Lo anterior sirvió de base para el presente trabajo y estimar importante el planteamiento de un proyecto de ley, que regule un procedimiento alternativo ágil, no engoroso y menos oneroso, que permita por jurisdicción voluntaria notarial y mediante compra venta legalizar, adjudicar a los particulares y

registrar los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala. Por lo tanto es recomendable que la Universidad de San Carlos de Guatemala, haciendo uso de su facultad de iniciativa de ley que le otorga el artículo 174 de la Constitución Política de la República, presente el proyecto de ley elaborado al Honorable Congreso de la República.

Con el procedimiento propuesto, los propietarios de tierras urbanas que contengan excesos, se interesarán en la legalización, adjudicación e inscripción de dichos excesos, lográndose con ello normalizar la propiedad de la tierra en nuestro país.

III. OBJETIVOS:

Los objetivos que se pretenden alcanzar, con el trabajo presentado son:

- a) Legalizar, adjudicar y registrar, mediante compra venta los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el país;
- b) Normalizar en cuanto a su extensión por un trámite rápido, sencillo y seguro, la situación de las fincas urbanas que contienen excesos de tierras, en aras de la seguridad jurídica para los propietarios;
- c) Descongestionar el trabajo de la administración pública, ya que actualmente el trámite de legalización y adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se lleva únicamente por la vía administrativa gubernamental, participando en el mismo diversas instituciones públicas; y
- d) Establecer, mediante iniciativa de ley, un procedimiento rápido, activo, menos oneroso y engorroso para el interesado, que permita mediante la vía notarial, y por compra venta la legalización y adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas ubicadas en el país.

IV. CONTENIDO Y ESTRUCTURA:

En el presente trabajo, se parte de lo general para llegar a lo particular, siendo su contenido y estructura el siguiente:

En el Capítulo I, se tratan generalidades de los bienes, derechos reales, posesión y propiedad, siendo el propósito obtener una familiarización con dichas instituciones, que en buena parte se relacionan con los excesos de tierras, pues los mismos constituyen bienes inmuebles.

Respecto al Capítulo II, se indica que en él se escribió sobre la jurisdicción voluntaria notarial, porque el procedimiento propuesto es diligenciado por

Notario a requerimiento de parte, tocándose algunos aspectos como: El concepto, sus antecedentes en Guatemala, sus fines, los beneficios que se obtienen por su aplicación, los principios sobre los cuales descansa el procedimiento propuesto, así como las actuaciones notariales a las que deberá circunscribirse dicho procedimiento.

Sobre el Capítulo III, se expresa que en él se adentra al tema central del trabajo, pues se refiere a las fincas y los excesos; proporcionándose ciertos datos estadísticos relacionados con el recurso tierra, el concepto de finca, las clasificaciones que de ella se realizan, los elementos constitutivos de una finca, algunos vocablos de importancia, el derecho urbanístico guatemalteco vigente, la definición legal y doctrinaria de exceso, su naturaleza, los sujetos de propiedad, las clases de excesos que se tienen, las formas de adquisición de los mismos, instituciones ante las cuales se tramita la legalización y adjudicación, condiciones para la inscripción gratuita de los excesos de tierras urbanas pertenecientes a la Nación, así como lo referente a la prescripción.

El Capítulo IV, contiene la base legal de la propiedad de los excesos urbanos, su inscripción, la descripción del procedimiento administrativo gubernamental vigente para la legalización y adjudicación de los excesos de tierras urbanas; detallándose todas sus diligencias, el tiempo estipulado en la Ley de Transformación Agraria para algunas de ellas, el tiempo que se consume en la práctica en cada diligencia, las críticas consideradas convenientes, el esquema del procedimiento y la comparación de tiempos.

Respecto al Capítulo V, se indica que se refiere a la justificación de la investigación realizada, el planteamiento del problema de los excesos de tierras, el marco jurídico para considerar la legalización y adjudicación de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por el trámite de la jurisdicción voluntaria notarial, la hipótesis planteada, los objetivos de la investigación, así como los supuestos de la misma, la práctica de la investigación y su resumen, la exposición de motivos del proyecto de ley presentado, el contenido del mismo, la esquematización respectiva, los tiempos establecidos para cada una de la diligencias, la comparación, en diligencias y tiempos, entre el procedimiento vigente y el procedimiento propuesto y se finaliza con un análisis de los dos procedimientos referidos.

CAPITULO I

LOS BIENES, DERECHOS REALES, POSESION Y PROPIEDAD

1. LOS BIENES:

En el presente subtema de tesis, se hará referencia a los bienes, considerándolos específicamente desde el punto de vista jurídico: es decir, apreciándolos más restringidamente que en la acepción general de cuantas cosas existan y que sean susceptibles de hipotética apropiación.

Expuesto lo anterior, diremos que no pueden estimarse como bienes, los que causan más daño que provecho: ésta exclusión era sostenida por los romanos.

También existe otra restricción, al no considerarse como bienes, las cosas que no están en el comercio. Nuestro Código Civil sostiene esta restricción en su Artículo 443, al expresar: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley"⁽¹⁾.

También son excluidos, ciertos bienes, apreciándolos desde el punto de vista económico, es decir los que se adeudan o deben responder contractualmente o extracontractualmente por prestaciones o indemnizaciones de cualquier clase que sean.

Aceptando las restricciones aludidas se expondrán algunos tópicos relacionados con los bienes, considerándolos bajo una perspectiva de carácter jurídico, como se expuso al inicio, y ajustándolos a un campo de tratamiento que nos permita partir de una base teórica para llegar a particularizar el subtema central de la presente tesis, que se relaciona con la elaboración de un proyecto de ley, que permita tramitar por jurisdicción voluntaria notarial, la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala.

1.1. DEFINICIONES DOCTRINARIAS DE BIENES:

Previamente a exponer diversas definiciones de bienes, debe comprenderse qué se entiende por cosa; ya que no puede concebirse qué es un bien, sino se sabe qué es cosa.

Lo relativo a cosa se puede apreciar desde tres puntos de vista:

a) FILOSOFICO:

Cosa es todo ente que puede concebir la mente humana;

(1) Decreto Ley No. 106. Código Civil.

b) FISICO:

Cosa es todo aquello que tiene una naturaleza y que puede apreciarse en tres estados: sólido, líquido y gaseoso; y

c) JURIDICO:

Cosa es todo bien que puede ser objeto de apropiación.

El maestro DIEGO ESPIN CANOVAS, expresa que: "Cosa jurídicamente, es uno de los objetos del Derecho, el objeto impersonal, o sea aquella parte del mundo exterior sometida al poder jurídico del sujeto" (2).

Mientras que para FERRARA "Una cosa para que sea considerada como bien debe tener:

- a) Individualidad o autonomía,
- b) Un valor económico; y
- c) Que pueda ser sometida al señorío del hombre" (3).

Habiéndose explicado que es cosa, indicamos que por su parte GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, consideran las siguientes definiciones de bienes:

"EN SENTIDO AMPLIO:

Bienes, son las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Son todos los cuerpos en la mayor amplitud material, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidades humanas.

EN SENTIDO CONCRETO:

Bienes son los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas.

JURIDICAMENTE:

Debe considerarse como bienes, todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica de un derecho, de una obligación, o de uno y otro a la vez"(4).

(2) y(3) Espin Canovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Vol. I. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid España. 1975. Pag. 387.

(4) Cabanellas, Guillermo; Alcalá-Zamora, Luis. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Vol. I. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1979. Pag. 477.

1.2. DEFINICION DE BIENES EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil, en su artículo 442, preceptúa que: "Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación" (5)

Conforme la doctrina y nuestra legislación diremos que los excesos de tierras en fincas, ya sean rústicos o urbanos, constituyen cosas corporales, que pueden concebirse por la mente humana en estado sólido, que son objeto de apropiación, que puede constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno u otro a la vez.

1.3. CLASIFICACION DE LOS BIENES:

La clasificación de los bienes es innumerable, según sean concebidos por los tratadistas, y éstos pueden clasificarse atendiéndose diversos puntos de vista. En el presente trabajo se expondrán las siguientes, doctrinarias y legales, en términos generales y de conformidad con varios textos consultados.

1.3.1. DOCTRINARIA:

A) POR SU TANGIBILIDAD:

1. Corporales; Ej. terreno.
2. Incorporales; Ej. aire.

B) POR SU DETERMINACION:

1. Específicos; Ej. vehículo.
2. Genéricos; Ej. rebaño de ovejas.

C) POR LA POSIBILIDAD DE USO REPETIDO:

1. Consumibles; Ej. bebidas.
2. No consumibles; Ej. una casa.

D) POR LA POSIBILIDAD DE SUSTITUCION:

1. Fungibles; Ej. un ladrillo.
2. No fungibles; Ej. Manuscrito de El Quijote.

E) POR SU POSIBILIDAD DE FRACCIONARLOS:

1. Divisibles; Ej. una cantidad de dinero.
2. Indivisibles; Ej. un reloj.

F) POR SU DESPLAZAMIENTO:

1. Muebles, Ej. un escritorio.

(5) Ley Cit. Pag. No. 5.

2. Inmuebles; Ej. un terreno.
- G) POR SU CONSTITUCION:
1. Simples; Ej. un libro.
 2. Compuestos; Ej. un carro.
 3. Universales; Ej. una biblioteca.
- H) POR SU JERARQUIA:
1. Principales; Ej. un traje.
 2. Accesorios; Ej. el botón de un traje.
- I) POR EL POSIBLE DERECHO SOBRE ELLOS:
1. No susceptibles de derecho; Ej. la libertad
 2. De tráfico limitado; Ej. carretera propiedad privada.
 3. De tráfico ilimitado; Ej. ruta interamericana.
- J) POR SU APROPIACION:
1. Apropiables; Ej. un terreno.
 2. No apropiables; Ej. el aire.

1.3.2. CLASIFICACION POR GRUPOS PRINCIPALES:

GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, ⁽⁶⁾ los clasifican por grupos de la siguiente manera:

- A) POR RAZON DE LA PERSONA A QUIEN PERTENECEN:
1. De dominio público; Ej. un río.
 2. De propiedad privada; Ej. un traje.
- B) POR SU NATURALEZA:
1. Inmuebles; Ej. un terreno.
 2. Muebles; Ej. un collar.
 3. Corporales; Ej. un automóvil.
 4. Incorporales, Ej. el derecho a cobrar seguro.
 5. Fungibles; Ej. un ladrillo.
 6. No fungibles; Ej. el Manuscrito de El Quijote.
 7. Consumibles; Ej. una manzana.
 8. No consumibles; Ej. una finca rústica.

(6) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. I. Pag. 477.

- C) POR SU IMPORTANCIA:
 - 1. Principales; Ej. una explotación agrícola.
 - 2. Accesorios; Ej. los aperos de labranza.
- D) POR SU EXISTENCIA:
 - 1. Presentes; Ej. un predio que se tiene actualmente.
 - 2. Futuros; Ej. la cosecha venidera.
- E) POR SU DIVISIBILIDAD:
 - 1. Divisibles; Ej. un terreno.
 - 2. Indivisibles; Ej. un caballo.
- F) POR LA POSIBILIDAD DE ENAJENARLOS:
 - 1. Enajenables; Ej. todos los no prohibidos.
 - 2. Inalienables o de comercio ilícito; Ej. el opio.

1.3.3. CLASIFICACION DE LOS BIENES EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil,⁽⁷⁾ clasifica los bienes de la siguiente manera:

- 1. INMUEBLES; Ej. los descritos en los artículos 445 y 446, que más adelante se transcribirán;
- 2. MUEBLES; Ej. los especificados en el artículo 451 que posteriormente se transcribirá.

BIENES INMUEBLES:

El artículo 445 preceptúa: "Son bienes inmuebles:

- 1o. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2o. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- 3o. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4o. Las cañerías conductoras de agua, gas, o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5o. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;

(7) Ley Cit. Pag. 5

- 6o. Los muelles, y los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago, o costa; y,
- 7o. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca".
Por su parte el artículo 446, expresa: "Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran".

BIENES MUEBLES:

El artículo 451, del Código Civil al referirse a los que son bienes muebles, indica:

- 1o. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- 2o. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3o. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4o. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aún cuando estén constituídas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- 5o. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales;
- 6o. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial".

El artículo 452, del cuerpo legal antes citado, al referirse a muebles o bienes muebles de una casa indica que: "No comprende los libros, dinero, joyas, documentos, papeles de crédito, medallas, armas, instrumentos de artes y oficios, ropas, granos y animales".

Así mismo el artículo 453, de la ley en referencia, considera como bienes muebles: "Los materiales provenientes de la destrucción de un edificio siempre que no sean utilizados en reparaciones del mismo y los reunidos para la construcción de uno nuevo, mientras no estén empleados en la construcción".

Mientras el artículo 455, del cuerpo legal indicado, al referirse a los semovientes los considera como bienes muebles, pero si estos están puestos al servicio de la explotación de la finca se reputan como inmuebles.

Otra clasificación que puede observarse de los bienes, en nuestro Código Civil, es la siguiente, según el Artículo 454:

- 1) FUNGIBLES: Los bienes muebles son fungibles si pueden ser substituídos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y
- 2) NO FUNGIBLES: Son los bienes que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades.

En relación a las personas a que pertenecen, nuestro Código Civil clasifica a los bienes de la siguiente manera:

1) DE DOMINIO PUBLICO:

- a) De uso común; y
- b) De uso no común,

2) DE PROPIEDAD PRIVADA:

El Código Civil al desarrollar lo que se conceptúa como bienes de dominio del poder público, estipula en el artículo 457, lo siguiente:

"Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los Municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial".

BIENES NACIONALES DE USO PUBLICO COMUN:

El artículo 458, al respecto indica: "Son bienes nacionales de uso público común:

- 1o. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada;
- 2o. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construídos o adquiridos por el Estado o las Municipalidades;
- 3o. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva, los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y
- 4o. La zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratósfera en la extensión y forma que determina la ley".

BIENES NACIONALES DE USO NO COMUN:

El Artículo 459, indica: "Son bienes nacionales de uso no común:

- 1o. Los que están destinados al servicio del Estado, de las Municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio;
- 2o. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley;
- 3o. Los ingresos fiscales y municipales;
- 4o. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquier otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;
- 5o. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;
- 6o. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las Municipalidades por cualquier título legal;
- 7o. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas de conformidad con la ley;
- 8o. Los monumentos y las reliquias arqueológicas".

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:

El artículo 460, expone: "Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal".

Como podrá apreciarse nuestro Código Civil, clasifica a los bienes en: Inmuebles, muebles, fungibles, no fungibles, de dominio público (que a su vez los clasifica en: de uso común y de uso no común) y de propiedad privada.

Es importante indicar que los excesos de tierras existentes en fincas, ya sean rústicos o urbanos, están considerados dentro de los bienes de dominio público de uso no común.

2. **LOS DERECHOS REALES:**

Quando se expuso, en el subtema anterior, en algunas definiciones de bienes, se manifestó que eran todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otro a la vez. También se expresó que jurídicamente, cosa es todo bien que puede ser objeto de apropiación.

Hemos expuesto algunos tópicos relacionados con las cosas y los bienes y se ha indicado, como lo regula nuestro Código Civil, que son o pueden ser objeto de apropiación. Así mismo se aclara que en virtud de que cuando una cosa se encuentra sometida al poder de una persona en vista de una relación inmediata (señorío) y directa sobre el cual recae, dicho poder, se está frente a un derecho real. La propiedad es entonces, el derecho real más perfecto que existe, pero antes de tocar lo relativo a dicho derecho, consideramos importante oscultar algunas generalidades relacionadas con los derechos reales.

2.1. DEFINICION:

Se puede exponer que derecho real, es aquel en el que se da a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa y que es susceptible de ser ejecutado no solo contra una sola persona determinada sino contra todos los hombres.

2.2. NATURALEZA JURIDICA:

Para explicar la naturaleza jurídica de los derechos reales, es necesario analizar tres teorías al respecto, a saber:

2.2.1. TEORIA CLASICA:

Los clásicos conciben al derecho real como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes. Consideran los clásicos que el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa. Los sostenedores de esta teoría indican que existe una relación jurídica directa e inmediata entre el sujeto y objeto la cual puede ser invocada contra terceros; hay por lo tanto una relación directa entre persona y cosa.

Según esta teoría dos son las características más esenciales del derecho real:

- a) La inmediatividad del poder sobre la cosa; esto es la relación directa, sin intermediario entre persona y cosa; y
- b) Su eficacia erga omnes (oponible contra todos los hombres), por la cual el titular puede perseguir la cosa dondequiera que esté y contra cualquiera que la posea.

Los críticos de esta teoría indican que la misma es insostenible porque no puede existir relación jurídica entre sujeto y objeto ya que las relaciones de este tipo suelen existir entre los hombres.

2.2.2. TEORIA PERSONALISTA:

Los personalistas afirman de que solo caben relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas: con dicha afirmación queda destruido el concepto clásico del derecho real, el señorío directo sobre la cosa. y en su lugar se crea un vínculo personal entre el titular del derecho real y los demás hombres consistente en una obligación por parte de éstos de abstenerse de perturbar el derecho real.

Sujeto activo es el titular del derecho y está plenamente determinado y sujeto pasivo son todas las personas quienes deberán respetar el derecho del titular; este sujeto pasivo es indeterminado.

Puede observarse que a diferencia de la teoría clásica, los personalistas consideran una relación entre sujetos y un señorío o propiedad sobre la cosa.

2.2.3. TEORIA ECLECTICA:

Las dos teorías anteriores presentan posiciones extremas, incurren en exageraciones y defectos para ciertos autores.

A la teoría clásica se le critica por su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres; a la teoría personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal.

Se considera que la teoría ecléctica es la más exacta, pues mantiene una posición armónica; esta teoría no desconoce el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe en ella identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

Puede indicarse que aquella afirmación de que las relaciones jurídicas no pueden darse más que entre hombres es cierta, pues el derecho existe para regular la convivencia humana; pero ello no quiere decir que su objeto haya de ser precisamente los actos de las personas; pues la relación de propiedad se da entre el propietario y las demás personas, porque si no existieren las personas. ya no cabría hablar de un derecho de propiedad privada; sin embargo el objeto de dicho derecho no es otro que la cosa, con la cual tiene el propietario un poder directo e inmediato, por el cual los demás están obligados a respetar su derecho.

Los eclécticos manifiestan que el derecho real tiene dos aspectos fundamentales:

- a) El elemento interno: que está caracterizado por el poder que la persona ejerce sobre la cosa, lo cual le permite obtener la mayoría de ventajas que le da la cosa; y
- b) El elemento externo: que está representado por la relación que existe entre el titular del derecho y los demás miembros de la comunidad o sea la erga omnes.

2.3. DIFERENCIAS ENTRE DERECHO REAL Y PERSONAL:

Según varios tratadistas, el derecho real se diferencia del personal de la siguiente manera:

2.3.1. POR RAZONES DE LAS PERSONAS:

En el derecho real hay sujeto activo determinado (el titular del derecho) y sujeto pasivo indeterminado; en el derecho personal los sujetos activo y pasivo están plenamente determinados por virtud de una relación jurídica (acreedor y deudor):

2.3.2. EN RELACION AL OBJETO:

El derecho real recae sobre una cosa corporal específica y determinada. El derecho personal es la prestación (contrato) no la cosa material sobre la que se ejercita el derecho. El derecho personal o de crédito es una prestación, es una actividad humana a la cual se obliga alguien por una vinculación jurídica que consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa.

2.3.3. POR EL PODER QUE SE ATRIBUYE A LOS TITULARES:

El derecho real implica un poder sobre la cosa para obtener de ésta toda la utilidad o ventaja que la cosa pueda rendir. En el derecho personal existe una facultad de una persona frente a otra para que haga o no haga algo.

2.3.4. DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU EFICACIA:

El derecho real es absoluto porque se opone contra todos los hombres. El derecho personal es relativo porque solo se puede oponer contra un obligado u obligados.

2.3.5. POR LOS MODOS DE ORIGINARSE:

El derecho real se origina, de la existencia de un título, de la inscripción en el Registro de la Propiedad y por la tradición que es la entrega de la cosa. El derecho personal para que sea perfecto deberá originarse por medio de contrato.

Cabe indicar que en el derecho real a veces no se tiene un título de propiedad y que se puede dar ésta por: posesión, ocupación, accesión o usucapión, teniéndose en este caso un derecho abstracto.

2.3.6. ATENDIENDO A SU DURACION:

El derecho real es perpetuo; mientras que el derecho personal es transitorio.

2.4. CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES:

Respecto a la división de los derechos reales, se expone que existen diversas clasificaciones: tradicionalmente se ha venido distinguiendo por una parte el derecho de propiedad y por la otra los llamados derechos reales sobre cosa ajena. Se expresa al respecto que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, que como se manifestó con anterioridad, es el derecho que otorga un señorío completo sobre la cosa; es autónomo, no está subordinado a ningún otro derecho, en cambio los derechos sobre cosa ajena, tiene un contenido limitado; solamente otorgan alguna de las facultades que contiene la propiedad; presuponen el derecho de propiedad, por lo cual están subordinados a dicho derecho. En doctrina a los derechos sobre cosa ajena se les denomina derechos reales limitados.

Según DIEGO ESPIN CANOVAS ⁽⁸⁾, la doctrina italiana clasifica los derechos reales en tres categorías:

- 1) Derechos de goce y disposición (derecho de propiedad);
- 2) Derechos de mero goce (Ej. usufructo y servidumbre);y
- 3) Derecho de garantía (Ej. prenda, hipoteca).

Otro grupo de derechos reales que ha generalizado la doctrina alemana, de acuerdo con el autor expuesto, son los llamados "derechos reales de adquisición"; éstos dan al titular el derecho de convertirse en propietario (Ej. el tanteo y el retracto).

La doctrina moderna, por otra parte, sostiene que constituyen los "derechos sobre bienes inmateriales" la propiedad intelectual e industrial y que son de naturaleza análoga a los derechos reales resultando con ello otra categoría especial de derechos con ello otra categoría especial de derechos reales.

(8) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. II Pag. 8

De conformidad con las doctrinas enumeradas se puede realizar la clasificación siguiente de los derechos reales:

- a) Derecho real de goce y disposición: la propiedad;
- b) Derechos reales de goce: usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos, superficie, derecho de elevación de edificación;
- c) Derechos reales de garantía: prenda, hipoteca, anticresis; y
- d) Derechos reales de adquisición: retracto, tanteo, opción.

Es de indicarse que en esta clasificación dentro de los derechos reales se tienen los derechos de naturaleza controvertida de posesión y de propiedad intelectual e industrial.

Por su parte FEDERICO PUIG PEÑA,⁽⁹⁾ expone que es ya famosa la precisa clasificación de SANCHEZ ROMAN, que tomando como punto de referencia el dominio, los dividía en:

- a) Similares al dominio: posesión, derecho hereditario, arrendamiento;
- b) Limitativos de dominio: las servidumbres, los censos y la hipoteca.

Otra clasificación de importancia es la siguiente:

- a) DERECHOS DE PROTECCION PROVISORIA: la posesión;
- b) DERECHOS REALES:
 - b.1) REAL PLENO DE DOMINIO:
 - b.1.1) Un solo sujeto: propiedad
 - b.1.2) Varios sujetos: copropiedad
 - b.2) DE PROTECCION DEFINITIVA
 - b.2.1) De goce:
 - b.2.1.1) Derecho real temporal mueble e inmueble: usufructo, uso, habitación;
 - b.2.1.2) Derechos reales inmobiliarios: servidumbres.
 - b.2.2) De garantía mobiliaria o inmobiliaria: prenda, hipoteca, anticresis.
 - b.2.3) De adquisición: retracto, tantes.

(9) Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Vol II. Editorial: Ediciones Pirámide, S. A., España. 1976. Pag. 32

2.5. LOS DERECHOS REALES RECONOCIDOS POR LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil reconoce el derecho real pleno de dominio que es la propiedad individual y colectiva, éstos derechos son reales por excelencia, pues el sujeto o sujetos activos ejercen su señorío sobre la cosa o cosas que están bajo su apropiación, tienen el derecho de gozar y disponer de los bienes sujetándose a los límites y observaciones de obligaciones que establece la ley. La propiedad y copropiedad están reguladas en el Título II, del Código Civil. Se reconoce en el cuerpo legal antes citado, los derechos de protección definitiva de goce, de carácter temporal de usufructo, uso y habitación, en el Título III; así como el derecho de servidumbres regulado en el Título IV. También se reconocen los derechos reales de garantía de hipoteca, prenda común, agraria, ganadera e industrial, en el Título V. Además se regula el derecho de tanteo, en el artículo 498.

Se tienen otros tópicos que podrían tratarse respecto a los derechos reales, sin embargo nos quedamos hasta lo expuesto, pues se han considerado únicamente aspectos generales que nos permitirán relacionarnos con la institución que se refiere a los excesos de tierras existentes en fincas urbanas.

3. LA POSESION:

Se ha manifestado que la parte esencial del presente trabajo lo constituye el proyecto de ley que se propondrá para tramitar por jurisdicción voluntaria notarial, la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala; sin embargo para la asignación de los excesos referidos, una de las condiciones esenciales, en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, es que se haya dado la posesión por cierto tiempo, en forma pública, pacífica y de buena fe; por lo anterior se estima necesario, tratar algunos aspectos relacionados con la institución de la posesión; aclarando que en el procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial propuesto, la referida institución no tiene el mismo tratamiento que en el procedimiento vigente.

Es de indicarse que respecto a la institución referida existe abundante y rica doctrina, sin embargo, solo se tratarán los aspectos más relevantes de la posesión, que servirán para una mejor ilustración de nuestro trabajo. La posesión es un fenómeno general que se observa ya desde los tiempos más

remotos y se generaliza fundamentalmente en aquellos países en donde se tienen serios problemas de legitimación de la propiedad y de un registro deficiente de la misma. La posesión es una legalización de un estado de hecho, que en ciertas ocasiones se recibe muy bien por la técnica, e incluso por la jurisprudencia, pero en otras, la doctrina se resiste y cuando se dan conflictos entre legislación y doctrina se ocasiona una construcción defectuosa de la figura con la realidad.

En el Estado de Guatemala, se ha podido observar ese fenómeno, pues si se considera el concepto doctrinario con la legislación, se puede apreciar que ese estado de hecho legitimado, ocasiona un verdadero calvario en el trámite de la propiedad por posesión.

3.1. CONCEPTO:

El concepto de posesión gira alrededor de varios puntos de vista; según sea el enfoque que le da cada tratadista:

3.1.1 EN SENTIDO DOCTRINARIO:

Se puede proporcionar entre otros los siguientes conceptos:

Manifiesta DIEGO ESPIN CANOVAS⁽¹⁰⁾ que: "La idea más general y primaria de la posesión es la de un poder de hecho sobre una cosa independientemente del concepto en que ésta se tenga como propia o como ajena, con derecho o sin él".

En este sentido es pertinente aclarar que, debe separarse la posesión de la propiedad como dos hipótesis, pues la propiedad es la potestad que se ejercita sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella; mientras que la posesión es el poder de mero hecho ejercido sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad.

FEDERICO PUIG PEÑA⁽¹¹⁾ al respecto expone que: "La posesión en su acepción estricta y propia, es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de

(10) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. II. Pag. 16.

(11) Op. Cit. Pag. 17 Ref. Vol. II. Pag. 349.

tal forma que, actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero".

Los tratadistas GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALAZAMORA⁽¹²⁾ nos indican que: "La posesión estrictamente, es el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material)"

3.1.2 EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

El Código Civil en su artículo 612, proporciona el concepto siguiente: "Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio".

De lo anteriormente expuesto se puede observar que la posesión en Guatemala es, jurídicamente, la tutela sobre un bien en el ejercicio total o parcial de las facultades que otorga el dominio.

3.2 DEFINICION:

Luego de haber expuesto ciertos conceptos de posesión, diremos que la posesión existe cuando se ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio; siempre que dicho ejercicio se realice en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y por el tiempo especificado en la ley.

3.3 NATURALEZA JURIDICA:

Respecto a la naturaleza jurídica de la posesión se tienen diversos criterios por varios autores. Algunos consideran que al existir un interés tutelado jurídicamente, existe un derecho; otros sostienen que la posesión es un simple hecho. La más reciente doctrina manifiesta que cabe distinguir: que si nos atenemos a la relación de contacto material con la cosa exclusivamente, no cabe duda de que la posesión es un hecho, pero que si nos fijamos en las consecuencias jurídicas que ello produce, no cabe duda también que es un derecho.

La naturaleza jurídica de la posesión se ha enfocado desde dos puntos de vista:

(12) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. V. Pag. 322.

La teoría clásica o subjetiva, indica que en cierto momento la ley debe inclinarse a favor del usurpador, por cuanto, éste, esté poseyendo la cosa de buena fe, tendrá su legítima posesión.

La teoría moderna u objetiva, protege al propietario a sabiendas de que en algunos casos puede, por lo menos en forma temporal, proteger al poseedor. Obsérvese que en ambas doctrinas, se debe de tomar en cuenta, la protección provisoria de la posesión ya que da tanto al poseedor como al titular de la cosa, mecanismos legales para proteger su derecho, ésto se hace efectivo mediante los interdictos.

3.4 AMBITO U OBJETO:

Como consecuencia de la divergencia en la noción de posesión se han tenido problemas de su ámbito, pues desde su origen en Roma se produjo una progresión de la posesión de las cosas a la posesión de algunos derechos y por influjo del derecho germánico y, sobre todo, del canónico se llegó a desorbitar dicho ámbito haciendo entrar en el mismo toda clase de derechos.

En la doctrina y clasificaciones modernas el ámbito de la posesión ha vuelto hacia el primitivo cause romano, restringiéndolo al derecho de propiedad y algunos otros derechos reales. Nuestro Código Civil sostiene esta clasificación en su artículo 616, al expresar: "Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales".

3.5 ELEMENTOS:

Si analizamos la definición de posesión proporcionada por GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, se puede inferir que la posesión contiene dos elementos a saber:

3.5.1 CORPUS:

El corpus es el elemento material de la posesión, es el poder sobre la cosa, es la relación directa entre el poseedor y el bien poseído.

3.5.2 ANIMUS:

El animus es el elemento intencional de la posesión, es la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario.

3.6 CLASIFICACION:

Se tienen diversas clasificaciones de la posesión, cada ordenamiento jurídico contiene su propia clasificación. Por ejemplo DIEGO ESPIN CANOVAS⁽¹³⁾, indica que la legislación registra la siguiente clasificación:

- Posesión natural y posesión civil;
- Posesión a título de dueño y a título distinto;
- Posesión personal y posesión por otro;
- Posesión de buena y mala fe; y
- Posesión mediata e inmediata.

Nuestro Código Civil regula varias clases de posesión, en su articulado, de las cuales se proporciona su definición auxiliándonos para tales efectos del Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA:

1. POSESION TEMPORAL: (Art. 613)
Es la que se adquiere en virtud de un derecho por el tiempo que se determina por el que confirió tal derecho.
2. POSESION CORPORAL: (Art. 616)
Es la que consiste en la mera tenencia material de una cosa.
3. POSESION DE DERECHO: (Art. 616)
Es una posesión jurídica ajena a un derecho de propiedad transmitido legítimamente por otro.
4. POSESION DE BUENA FE: (Art. 622)
Es aquella de la cual es titular un poseedor de buena fe.
5. POSESION DE MALA FE: (Art. 628)
Es la que se da por ilegitimidad de título o desconocimiento de ajeno derecho, la viciada que caracteriza al poseedor de mala fe.
6. POSESION VIOLENTA: (Art. 631)
Es la lograda por fuerza. La obtenida pacíficamente pero tornada hostil por reclamación del propietario o justo poseedor.
7. POSESION PUBLICA: (Art. 632)
La que se manifiesta por actos que permiten a todos conocer que se posee.

(13) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. II. Pag. 29

8. POSESION CLANDESTINA: (Art. 632)
La que se adquiere o conserva oculta o furtivamente, sobre todo con respecto a los que pudieran tener interés en conocerla.
9. POSESION DE LA HERENCIA: (Art. 641)
La que permite que el heredero entre en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor.
10. POSESION CONTINUA: (Art. 620)
La mantenida sin interrupción desde su origen hasta el momento actual o el de una perturbación de hecho.
11. POSESION PACIFICA: (Art. 620)
La no tomada por la fuerza ni ejercida por la violencia.
12. POSESION ACTUAL: (Art. 619)
La que va acompañada del goce real y efectivo de un fondo con percepción de frutos.
13. POSESION DISCONTINUA: (Art. 630)
La que abandona o desampara la cosa por cierto tiempo.

3.7 CONDICIONANTES:

Las condicionantes de la posesión, pueden ser variables atendiendo lo estipulado en los diversos ordenamientos jurídicos.

Analizando la legislación guatemalteca puede observarse que la institución de la posesión, presenta en el Código Civil, las siguientes condicionantes:

3.7.1 LA BUENA FE:

El artículo 622, expresa: "La buena fé del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podrá transmitir su dominio". El artículo 623 indica: "La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio".

3.7.2 QUE SEA PUBLICA:

El artículo 632, en su parte conducente expresa: "Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos".

3.7.3 QUE SEA PACIFICA:

La posesión debe ser pacífica; ésta condicionante se encuentra en el artículo 620.

3.7.4 QUE SEA CONTINUA:

Otra condicionante de la posesión es la de que ésta debe ser de manera continua, tal y como lo especifica el artículo 620.

3.7.5 POR TIEMPO ESPECIFICO:

Cuando se trata de bienes inmuebles, tal es el caso de los excesos de tierras urbanos, el tiempo especificado tanto en el artículo 633 del Código Civil, como en el artículo 166, literal "b", del Decreto del Congreso de la República Número 1551⁽¹⁴⁾, es un mínimo de diez años.

Finalmente se ha de indicar que de conformidad con el Código Civil para que la posesión produzca el dominio se requieren las siguientes condicionantes, según el artículo 620:

- a) Que se funde en justo título;
- b) Adquirida de buena fe;
- c) Que sea de manera continua;
- d) Que sea pública;
- e) Que sea pacífica; y
- f) Que sea por el tiempo señalado en la ley".

3.8 VICIOS:

De conformidad con lo estipulado en el Código Civil, referente a la posesión ésta institución nos presenta los siguientes vicios:

3.8.1 MALA FE:

El artículo 628, indica: "Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho".

3.8.2 DISCONTINUA:

El artículo 630, preceptúa: "Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año o

(14) Decreto del Congreso de la República No. 1551. Ley de Transformación Agraria.

antes cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla".

3.8.3 VIOLENTA:

El artículo 631, indica: "Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de áquel".

3.8.4 CLANDESTINA:

El artículo 632, en su parte conducente expresa: "Posesión... y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella".

3.9 PROHIBICIONES:

De conformidad con el artículo número 633 del Código Civil, si se trata de bienes inmuebles, cuando la posesión está fundada en justo título, es adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y ha sido por diez años; el poseedor tiene derecho de solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Sin embargo se ha de indicar que no obstante constituir los excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas, bienes inmuebles, queda prohibida su titulación supletoria, de conformidad con el artículo 3o., literal "d", de la Ley de Titulación Supletoria.⁽¹⁵⁾

El artículo número 165, del Decreto del Congreso de la República Número 1551, que contiene la "Ley de Transformación Agraria", manifiesta que los excesos de fincas rústicas de propiedad particular pertenecen a la Nación y se prohíbe titularlos supletoriamente o adquirirlos en forma distinta a la señalada en esta ley.

Con lo anterior queda claro que, los excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas, no obstante cumplirse con las condicionantes de ley para la posesión, queda prohibida su legalización mediante el trámite de la titulación

(15) Decreto del Congreso de la República No. 49-79. Ley de Titulación Supletoria.

supletoria; por lo tanto el procedimiento de su legalización, adjudicación e inscripción está sujeto a lo estipulado en el Decreto del Congreso de la República Número 1551 que contiene la "Ley de Transformación Agraria".

3.10 REGISTRO Y DOMINIO:

El artículo 637 del Código Civil, nos indica que consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquier otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Es de indicarse que actualmente cuando se trata de excesos de fincas rústicas, que se han obtenido legalmente por particulares, la Sección de Tierras expide en duplicado la certificación correspondiente al acuerdo gubernativo que aprueba el expediente y si se trata de excesos de fincas urbanas, las certificaciones las extiende la Gobernación respectiva, de conformidad con lo estipulado en los artículos 174 y 175 del Decreto del Congreso de la República Número 1551 que contiene la "Ley de Transformación Agraria". Estas certificaciones, se constituyen en título inscribible en el Registro de la Propiedad y de conformidad con el artículo número 637 del Código Civil, consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio.

Con todo lo expuesto en el presente subtema, se puede concluir que mediante el procedimiento administrativo gubernamental regulado en la Ley de Transformación Agraria, los propietarios particulares de fincas rústicas o urbanas, que contienen excesos de tierras, pueden legalizar la posesión de los referidos excesos; obtener su adjudicación e inscribirlos en el Registro de la Propiedad; y al transcurrir el término de diez años, contados a partir de la fecha de inscripción del título, adquirir el dominio de los citados excesos de tierras.

4. LA PROPIEDAD:

Otro de los subtemas, que se considera necesario abordar, es el de la propiedad; pues se ha expuesto que los excesos constituyen bienes de dominio público de uso no común, también hemos indicado que los excesos están clasificados como bienes inmuebles, que de acuerdo con nuestra legislación se convierten para los poseedores, de ellos, en derechos de protección provisoria y que por el transcurso del tiempo contado a partir de su inscripción en el

Registro de la Propiedad se constituyen en un derecho real de dominio. Si este derecho real pleno de dominio se ejerce por un sólo sujeto es tipificado como propiedad individual y si es ejercitado por varios sujetos se está frente a la institución de la copropiedad. En esta separata se abordará lo relativo a generalidades de la propiedad, haciendo la salvedad de que hay abundante doctrina referida a dicha institución, pero que por razones de interés en el presente trabajo se tratarán únicamente algunos aspectos que nos servirán como una mejor ilustración de la parte medular de ésta tesis referida al trámite de la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por jurisdicción voluntaria notarial, ubicadas en el Estado de Guatemala.

4.1 CONCEPTO:

El concepto de propiedad puede observarse desde los siguientes puntos de vista:

4.1.1 EN SENTIDO DOCTRINARIO:

Se exponen los siguientes conceptos: GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA⁽¹⁶⁾, expresa que: "En general, propiedad es cuanto nos pertenece, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia constituye la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Más perceptiblemente, el objeto de ese dominio o derecho. En concreto, cualquier predio o finca".

FEDERICO PUIG PEÑA⁽¹⁷⁾, indica que: "Para FILOMUSSI, la propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el Derecho, dentro de los límites por él establecidos.

Expresa el mismo autor que SCIALOJA, manifiesta que la propiedad es una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta, en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un derecho ajeno. Expresa además

(16) Cabanellas, Guillermo Alcalá Zamora, Luis. Tratado de Política Laboral y Social Vol. III Editorial Heliasta S.R. L. Buenos Aires, Argentina. 1976. Pag. 15.

(17) Op. Cit. Pag. 17 Ref. Vol. II. Pag. 46

que DUSSI, sintetiza y concreta más todavía, diciendo que la propiedad es el señorío unitario, independiente y, cuando menos, universal sobre una cosa corporal".

4.1.2 EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil en su artículo 464 expresa: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

4.2 DOMINIO: NOCION Y DIFERENCIA DE LA PROPIEDAD:

Respecto al dominio y propiedad se tienen divergentes puntos de vista por varios autores, respecto a su noción y diferenciación. Algunos consideran que el dominio, como hecho, consiste en el uso y disposición de lo propio y que, como derecho, consiste en la plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa.

Manifiesta GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA⁽¹⁸⁾, que para SANCHEZ ROMAN, el dominio configura un derecho constituido en cosa corporal, que otorga a una persona el poder exclusivo de su libre disposición y aprovechamiento, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes o por la voluntad del transmitente.

Se ha de indicar que otros autores consideran los términos propiedad y dominio como sinónimos y que en algunas leyes se alteran los términos de sus titulares, considerándolos como propietarios y dueños y realizan diferencias entre propiedad y dominio, fundándose en la etimología latina de que dominio significa señorío de algo inmueble, en cuanto es objeto de propiedad.

Contrariamente a lo expuesto, ciertos autores sostienen que a la voz propiedad debe dársele un sentido genérico, que incluya todas las relaciones jurídicas de esa naturaleza, lo mismo la totalidad de ellas que cada una en particular; mientras que el dominio tiene un sentido específico, que denota el conjunto de esas relaciones cuando está indiviso.

Nuestra legislación, como se ha indicado en el subtema de la posesión, regula de manera general la institución de la propiedad y reconoce la institución del dominio de bienes inmuebles por posesión en el artículo 637, por el transcurso del tiempo se fija en diez años contados a partir de la fecha de su inscripción

(18) Op. Cit. Pag. 27 Ref. Vol. III. Pag. 16

del tiempo se fija en diez años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, dándole suma importancia; al extremo que dicho dominio puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Se comparte en este trabajo el criterio de que, la propiedad es el género, mientras que el dominio constituye una especie de propiedad.

4.3 BREVE EVOLUCION HISTORICA:

La propiedad es una de las instituciones más antiguas y la que posiblemente más obstáculos ha tenido, su evolución se remota desde la etapa primitiva en la cual el hombre no consideró esta institución hasta que desplegó un determinado poder sobre las cosas.

Se dividirá para exponer su evolución histórica en cuatro épocas a saber:

4.3.1 EPOCA PRIMITIVA:

En la época primitiva apenas se concibe la propiedad; los pueblos primitivos son nómadas y ello hará incompatible un estado jurídico de la propiedad, fundamentalmente la propiedad referida a bienes inmuebles. En esta época sólo es posible una propiedad difusa del organismo político familiar reinante. La propiedad mobiliaria se individualiza, el hombre es propietario de sus armas, la mujer de sus adornos que forman parte de su personalidad. Conforme la humanidad se va asentando poco a poco en territorios conocidos, al abandonar el sistema de caza y pastoreo por el cultivo de las tierras, se deja ver una situación de propiedad inmobiliaria individual; sin embargo predomina el dominio colectivo del grupo familiar.

4.3.2 EPOCA ROMANA:

En el primer momento de la historia de Roma, sólo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concentrada a un huerto familiar y circunscrita a cosas muebles. La tierra seguía la estructura colectiva de la época más antigua, podía ser utilizada por todos. El área de propiedad privada se fue extendiendo, la tierra se concentró en manos de particulares y el Estado.

La propiedad sólo era asequible a los ciudadanos romanos.

En el suelo provincial, sólo se tenía derecho de posesión y disfrute.

Poco a poco se fue suavizando las condiciones expuestas y al lado de la propiedad genuina del ciudadano se fue admitiendo una propiedad de segundo orden.

4.3.3 EDAD MEDIA:

En la edad media se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad. Las costumbres de los germánicos y las necesidades surgidas de la invasión del Imperio Romano, originó la transformación de la propiedad; los sistemas sociales de patronato, la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron los patronos, hizo nacer un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida, una nueva consideración de la propiedad. La protección, la subordinación y jergarquía se acentúa conforme pasa el tiempo, surge el feudalismo. Durante la edad media se registra un proceso de descentralización de la propiedad, al lado del dominio directo (el señor feudal) aparece el dominio útil (el del vasallo). La monarquía resolvió el problema de la desmembración del poder, centralizó la autoridad en manos de los Reyes, le dio un golpe de muerte a la autonomía feudal. Existía aún la jerarquía de propietarios que se había producido al amparo del feudalismo, pero con ello terminó la revolución francesa.

4.3.4 EDAD MODERNA:

Habiéndose eliminado las partículas de soberanía de que la propiedad gozó en el feudalismo, se incorporaron a la nación las propiedades mayestáticas. Se destruyeron los gravámenes que la propiedad tenía, se declaró la libertad de crédito, de convenio, de interés, etc.

4.3.5 LA PROPIEDAD EN LA EPOCA ACTUAL:

En el momento actual puede decirse que la propiedad pretende la superación de la concepción social, que contempla la propiedad no sólo como institución jurídica, sino también como institución económica, destacando en ella la idea de función. En el derecho moderno la propiedad está basada sobre el concepto del derecho subjetivo, que se manifiesta en poderes, pero también en limitaciones y, sobre todo, los

deberes son la expresión de su aspecto social; a la propiedad no sólo corresponden derechos, sino también deberes u obligaciones.

4.4. DEFINICION DE PROPIETARIO:

Puede indicarse que propietario es el titular del derecho de propiedad; el que puede gozar y disponer de una cosa del modo más amplio que los demás consientan o que la ley reconozca.

GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA⁽¹⁹⁾, indica que: "propietario es el dueño de bienes inmuebles, sean rústicos o urbanos; el casero o dueño de una casa alquilada".

4.5. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO:

Algunos autores han realizado el esfuerzo por agrupar y clasificar los derechos y facultades de los propietarios.

GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA⁽²⁰⁾, expresa que SANCHEZ ROMAN los estructura en la forma siguiente:

4.5.1 De libre disposición, comprendiendo las de enajenar, gravar, limitar, transformar y destruir;

4.5.2 De libre aprovechamiento, incluyéndose los de usar, disfrutar y abusar;

4.5.3 De accesión, distinguiendo la accesión continua, referida a bienes inmuebles (aluvión, avulsión o fuerza de río, mutación de cauce y formación de isla, que constituyen casos de accesión natural; y edificación, plantación y siembra, que son supuestos de accesión artificial); y

4.5.4 Comunes o comprendidos en la libre disposición, aprovechamiento y accesión, que incluye la posesión excluyente y la reivindicación.

4.6. CLASIFICACION:

Existen diversas clasificaciones de la propiedad, sin embargo se estima importante la que presenta GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, a saber:

(19) Op. Cit. Pag. 27 Ref. Vol. III. Pag. 23

(20) Op. Cit. Pag. 27 Ref. Vol. III. Pag. 23